

**Vera Martin
Bernhard Martin**

Im Wolfsacker 4
69412 Eberbach

11. August 2015

per E-Mail an
Stadtverwaltung
Herrn Karl Emig

69412 Eberbach

Baulandumlegung „Schafacker-Wolfsacker“: ON 40
Stellungnahme zum Erörterungsgespräch am 5. August 2015
anhand des Erörterungsplans 3

Sehr geehrter Herr Emig,

hiermit nehmen wir im Nachgang zum o.g. Erörterungsgespräch Stellung zu dem uns dort ausgehändigten Erörterungsplan 3. Da ein enger Sachzusammenhang zum zugehörigen Bebauungsplanverfahren besteht, erscheint es uns sinnvoll, auch auf die im Entwurf für den Bebauungsplan "Wolfsacker" enthaltenen Festsetzungen einzugehen.

Der Stadtverwaltung liegt unser Schreiben vom 5. Februar 2009 (siehe Anlage 1) vor, in dem wir bereits Stellung genommen hatten zum damaligen Stand der Baulandumlegung und der Bauleitplanung. Viele der darin getroffenen Äußerungen halten wir auch heute noch aufrecht, manche haben sich erledigt und einige sind dazugekommen.

Die vorliegende Stellungnahme nimmt alle diese Aspekte auf und kann daher aus sich heraus verstanden werden, ohne das damalige Schreiben daneben legen zu müssen

Da es sich um zwei rechtlich wie verfahrensmäßig getrennte Themenbereiche handelt, haben wir die Seitenumbrüche so gewählt, dass Sie unsere Ausführungen auch entsprechend getrennt weiter verarbeiten können.

2. Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Wolfsacker".

Diesen Entwurf haben Sie uns im o.g. Gespräch gezeigt und erläutert. Leider haben wir davon keinen Ausdruck, sodass sich unsere Anmerkungen lediglich auf das Erinnernte beziehen können und entsprechend als vorläufig zu werden sind.

Sie führten aus, dass die Offenlage des Entwurfs noch bevorstünde, sodass wir uns vorbehalten, dann erneut auf die Planfestsetzungen einzugehen.

2.1. Art der baulichen Nutzung

Zustimmung zu allgemeinem Wohngebiet, gerne auch reines Wohngebiet, keinesfalls jedoch Mischgebiet.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Zustimmung, insbesondere zur geplanten maximale Anzahl der Geschosse. Aufgrund der bewegten Topographie und der stadtbildprägenden Lage des Bebauungsgebietes schlagen wir die Festlegung maximaler Gebäudehöhen anstelle maximaler Traufhöhen vor.

2.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Zustimmung, auch zur im Vergleich mit früheren Versionen erhöhten Anzahl möglicher Doppelhäuser.

2.4. Verkehrsflächen

Neu im Vergleich zu früheren Versionen ist jetzt der Plan, eine durchgehende Erschließungsstraße zu erstellen, die die Plangebiete „Wolfsacker“ und „Schafacker“ verbindet – also nicht nur die Funktion einer Notwegeverbindung für Rettungskräfte o.ä. hat.

Da offensichtlich sowohl Panoramaweg als auch die Straße "Im Wolfsacker" keine Gehwege erhalten sollen, und beide Straßen recht eng ausgebaut werden sollen, kann der Schutz für Fußgänger und Fahrradfahrer nur dann gewährleistet werden, wenn das Gebiet insgesamt verkehrsberuhigt ist. Daher regen wir an, beide Straßen bereits im Bebauungsplan als "Verkehrsberuhigten Bereich" festzusetzen und die Ausbauplanung danach auszurichten.

Außerdem sollte vermieden werden, dass diese Straße zu einer attraktiven Abkürzungsstrecke zwischen der Friedrichsdorfer Landstraße und der Güterbahnhofstraße mutiert. Auch hier sollten bereits im Bebauungsplan bauliche und verkehrsrechtliche Gegenmaßnahmen enthalten sein, um deren baldige Prüfung wir bitten.

2.5. Grünflächen

Zustimmung

2.6. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Wo künftig gut 100 Menschen wohnen sollen, ist damit zu rechnen, dass auch mindestens 50 Fahrzeuge mit "einziehen". Weiterhin ist damit zu rechnen, dass diese 50 Fahrzeuge nicht alle auf den jeweiligen Privatgrundstücken abgestellt werden. Und dann gibt es natürlich noch Besucherverkehr.

Daher regen wir an, mehr Parkplätze im öffentlichen Raum auszuweisen, wenn nötig sogar zu Lasten der geplanten Bepflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum.

Außerdem regen wir an, die rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung von Stellplätzen auf Privatgrundstücken voll auszuschöpfen.

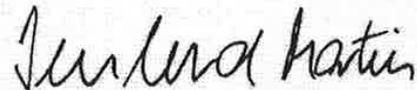
2.7. Pflanzbindung

Zustimmung, gegebenenfalls Verzicht auf die Bepflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum zu Gunsten von mehr Parkplätzen (siehe 2.6).

Sehr geehrter Herr Emig, dies ist vorläufig alles, was wir zum heutigen Stand der Planungen sagen können. Wie oben erwähnt, werden wir uns im Laufe der weiteren Verfahren erneut äußern. Bei Rückfragen wenden Sie sich gerne an uns.

Wir danken Ihnen für Ihre stets gute, sachliche und ausführliche Beratung und verbleiben mit freundlichen Grüßen


Vera Martin


Bernhard Martin

Anlagen:

1. Unsere Stellungnahme vom 5. Februar 2009
2. Aktenvermerk von Herrn Streng vom 26. September 2001

Stadtverwaltung U0412 Eberbach / Neckar		
02. März 2016		
Abt.	GoA	W

EINGEGANGEN
02. März 2016
Stadtbauamt

werkle
RECHTSANWÄLTE

werkle - Rechtsanwälte | Tattersallstr. 15 - 17 | 68165 Mannheim

Stadtverwaltung Eberbach

Herrn Emig

PF 1134

69401 Eberbach

Vorab per Telefax: 06271 87440

Christof Werkle

Rechtsanwalt

werkle@werkle-rechtsanwaelte.de

Wolfgang Ball

Vorsitzender Richter am

Bundesgerichtshof a. D.

Rechtsanwalt

ball@werkle-rechtsanwaelte.de

Esther Rehberger

Rechtsanwältin

rehberger@werkle-rechtsanwaelte.de

Baulandumlegung „Schafacker-Wolfsacker“ in Eberbach

hier: Evelin Leger ./ Stadt Eberbach

Ihr Zeichen: EG/Hen

29. Februar 2016 | Az.: 1950-15

Sehr geehrter Herr Emig,

sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit nehmen wir Bezug auf den Erörterungstermin vom 17.02.2016, in dem Sie uns den Inhalt des Umlegungsplanentwurfs erläutert haben.

Wir haben im Rahmen der Erörterung darauf hingewiesen, dass die im Zuteilungsentwurf ausgewiesene „WBF.W.33“ von 978 m² und „WBF.W.33/1“ von 78 m² für die Grundstücke unserer Mandantin in Anbetracht des vorhandenen und zukünftig auch nicht mehr zu verändernden Gebäudebestands überhöht ist.

Der unserer Mandantin im August 2015 übergebene Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf, der als Anlage beigefügt ist, sieht für die Grundstücke unserer Mandantin eine Grundflächenzahl von 0,35 vor. Das Bestandsgebäude unserer Mandantin nimmt eine Grundfläche von 284 m² in Anspruch. Das bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,35 die

bebaubare Grundstücksfläche lediglich 811 m² ($811 \times 0,35 = 284$) betragen muss. Die verbleibenden Grundstücksflächen wären dann als private Grünfläche festzusetzen.

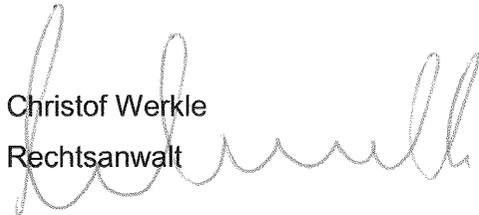
Im Termin vom 17.02.2016 haben Sie darauf hingewiesen, dass der jetzige Entwurf des Bebauungsplans für die Grundstücke unserer Mandantin eine Grundflächenzahl von 0,3 vorsehe.

Mit dieser Änderung zu Lasten der Grundstücke unserer Mandantin erklären wir uns nicht einverstanden, zumal es dafür keine sachlichen Gründe gibt. Im Gegenteil. Auch bei den westlich des Weges „Weg.W.04“ gelegenen Grundstücken (Gr.W.07 und Gr.W.06) verläuft die Grenze der privaten Grünfläche weiter nördlich. Wir schlagen deshalb vor, den nördlichen Grenzverlauf der privaten Grünfläche auf den Grundstücken unserer Mandantin entsprechend anzupassen.

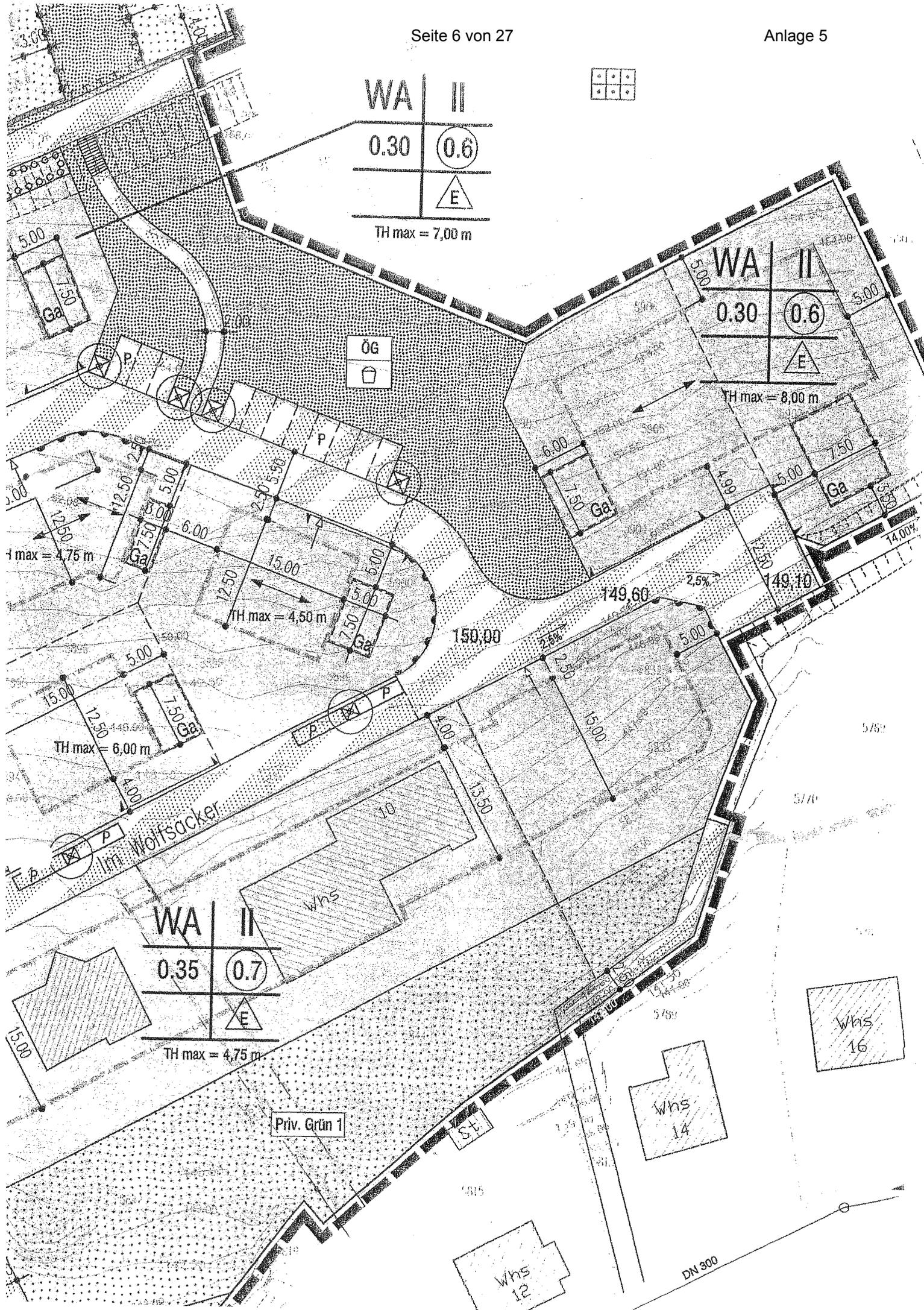
Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Christof Werkle
Rechtsanwalt



Anlage



WA II

0.30	(0.6)
	(E)

TH max = 7,00 m

WA II

0.30	(0.6)
	(E)

TH max = 8,00 m

WA II

0.35	(0.7)
	(E)

TH max = 4,75 m

ÖG

Priv. Grün 1

im Wolfsacker

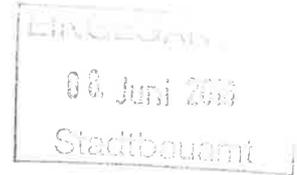
Whs

Whs 14

Whs 16

Whs 12

DN 300



Offenlegung der geplante Bebauung und Umlegung

Schafacker-Wolfsacker in Eberbach

Stellungnahme Erbgemeinschaft Dilo - ON 11

vom 7.6.2016

Unter Bezug auf die Unterredung mit Herrn Emig/Stadt Eberbach vom 3.6.2016 sei hier der Ordnung halber festgehalten:

1. Vollmacht

Der Unterzeichner ist durch alle hier Erbberechtigten bevollmächtigt, auch zum evtl. Verkauf des fraglichen Flurstücks an die Stadt. Die Vollmachten können jederzeit vorgelegt werden.

2. Grundbuchberichtigung

Über den Status der notwendigen Grundbuchberichtigung bzgl. des Flurstücks 5943 hat der Unterzeichner die Stadt fortlaufend unterrichtet

3. „Offenlegung“ des Bebauungsplanes „Wolfsacker“

Gegen die „Formalien“ des geplanten Bebauungsplanes werden keine Einwendungen erhoben.

In der Sache selbst, also bzgl. des Verkaufs des vorgenannten Flurstücks, ist die Vorstellung der Erbgemeinschaft - nach wie vor - die Veräußerung des gesamten Grundstücks an die Stadt. Diese Verkaufsverhandlungen mit der Stadt sind noch zu führen.

Handwritten signature in black ink, appearing to read 'Wolfgang Siebeck'.

Wolfgang Siebeck

Im Wolfsacker 8

69412 Eberbach

Wolfgang Siebeck · Im Wolfsacker 8 · 69412 Eberbach
Tel. : 0 62 71 / 21 78, Fax: 06271 / 77 602 , e-mail: siebeck@me.com

W. Siebeck · Im Wolfsacker 8 · 69412 Eberbach

Durch Boten !
Stadt Eberbach
z. Hd. Herrn Emig
Leopoldsplatz 1



6 9 4 1 2 E b e r b a c h

Eberbach, den 7.6.2016

Betr.: Baulandumlegung „Wolfsacker/Schafacker“ – Ihre ON 66 und andere
Hier: Stellungnahme zur Offenlegung vom 7.6.2016

Sehr geehrter Herr Emig,

in o.g. Sache geben wir fristgemäß unsere Stellungnahme wie folgt:

1. Ich darf Bezug nehmen auf unsere zuletzt geführte Unterredung vom 3.6.2016.

Soweit unsererseits zu Fragen der Straßen/Wegeplanung und der Gestaltung der „Grünzone 1“ Anregungen/Einwendungen gemacht werden, sind diese in der anliegenden Stellungnahme festgehalten. Diese Stellungnahme wird einheitlich vertreten von der Ihnen bekannten, im Planungsgebiet wohnhaften, Eigentümergruppe.

2. Das anliegende Schreiben ist das von den Mitgliedern der dieser Eigentümergruppe original-unterzeichnete Exemplar. Dort sind auch Ihre hier jeweils maßgeblichen ON aufgeführt.

Wegen evtl. Rückfragen steht der Unterzeichner jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read "W. Siebeck".

.....
Wolfgang Siebeck

Anlage: Stellungnahme vom 7.6.2016

**Geplante Bebauung und Umlegung
Schafacker-Wolfsacker in Eberbach
Stellungnahme**

der unterzeichnenden Anlieger vom 7.6.2016

Evelin Leger, Im Wolfsacker 10 - ON 79

Erich Pfister, Panoramaweg 4 – ON 51

Michael Quiring, Im Wolfsacker 6 – ON 52

Gerhard Reinmuth, Panoramaweg 6- ON 54

Wolfgang Siebeck, Im Wolfsacker 8, - ON 66

Vorbemerkung:

Die Obengenannten sind Hauseigentümer, bzw. Grundeigentümer diverser Grundstücke im Bereich der Baulandumlegung Schafacker/Wolfsacker. Sie nehmen Bezug auf die jeweils persönlichen „Erörterungstermine“ mit Vertretern der Stadt und die dabei erhaltenen Informationen.

Hinsichtlich der nun erfolgten „Offenlegung“ haben die Obengenannten vereinbart in der vorliegenden Form, als Eigentümergruppe, zu den **Punkten „Planung Wege und Gestaltung Grün 1“** im Baugebiet gemeinsam Stellung zu nehmen und zwar fristgerecht bis zum 9.6.2016. Bezug wird insbesondere genommen auf die Stellungnahme dieser Eigentümergruppe vom 10.9.2015 und die zwischenzeitlich mit Vertretern der Stadt geführten Gespräche. **Weitere persönliche Stellungnahmen der Obengenannten sind bereits erfolgt, bzw. bleiben für jedes Mitglied dieser Gruppe vorbehalten.**

Stellungnahme :

1.Planung des „Fußweg 1“ vom Schafwiesenweg zum Wolfsacker

Ausweislich der nun offengelegten Entwurfsplanung hat die Stadt vorgesehen, die Planung dieser Treppenanlage fallen zu lassen. Dies wird von uns begrüßt.

2. Planung der „Fußwege 2 und 3“ im „Priv. Grün 1“

Ausweislich der nun offengelegten Entwurfsplanung hat die Stadt jetzt davon abgesehen, daß der "Fußweg 3" in dieser Grünzone einen bisher nicht vorhandenen Anschluß an das Flurstück Nr. 5859/1 (bebaut mit einem Mehrfamilienhaus) erhalten soll. Auch dies wird von uns begrüßt.

Die alten Fußwege 2 und 3 befinden sich nach der aktuellen Planung innerhalb der neu ausgewiesenen Grünzone (lt. Plan: „Priv. Grün 1“) südlich der Flurstücke Nr. 5877 (Quiring) und Nr. 5879 (Martin). Den Planunterlagen ist zu entnehmen, daß diese Fußwege evtl. ausgebaut und befestigt werden sollen. Seitens der Stadt wurde insoweit erklärt, dass diese Frage erst in der „konkreten Ausbauplanung“ festgelegt werde. Diese Ausbauplanung werde ebenfalls formal „offengelegt“, in diesem Zuge könnten die Anlieger Anregungen und Einwendungen machen.

Wie schon in unserer Stellungnahme vom 10.9.2015 geschehen, sei darauf verwiesen, dass hier Kosten entstehen, die u.E. nicht umlegungsfähig sind, also von

- 2 -

der Stadt getragen müssten. Bzgl. der Qualität des Ausbaus dieser Wege wird wohl zu bedenken sein, dass die Realisierung des "Fußweg 1" (s.o.) nun nicht erfolgen wird. Die „Fußwege 2 und 3“ werden somit weiterhin untergeordnete Bedeutung haben und sollten daher u.E. - wie schon seit Jahrzehnten - in der Form von Grasbewachsenen Wegen belassen werden, was sich dann auch am besten in die geplante „Grünzone“ einpassen würde.

3. Planung „Privates Grün 1“

In der Entwurfsplanung sind einige „Pflanzbindungen“ für Einzelbäume vermerkt. Konkretes wird nicht ausgeführt. Seitens der Stadt wurde auch hier erklärt, dass insoweit noch abzuwarten ist, bis die „konkrete Ausbauplanung“ erarbeitet und auch offengelegt sei. Hier sei es ebenso geplant, die fraglichen Grundstückseigentümer und die Anlieger der genannten Grünzone noch offiziell durch die Stadt anzuhören. Wir wurden gebeten, erst dann unsere Einwendungen geltend zu machen.

Wie schon in unserer Stellungnahme vom 10.9.2015 geschehen, sei schon jetzt darauf verwiesen, dass bei der hier zulässigen gärtnerischen Nutzung, die Anpflanzung von Obstbäumen (Hochstamm) zweckmäßiger und auch „landschaftstypischer“ erscheint. Der Schutz der vorhandenen, extrem hoch wachsenden Nussbäume – die sich „wild“ angesiedelt haben - sei nicht geboten und würde die gärtnerische Nutzung u.a. durch starken Schattenwurf nur stören.

4. Planung Straße „Im Wolfsacker“

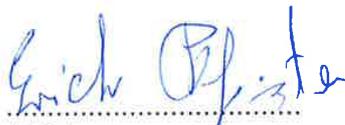
Die alte Planung aus 2010 sah eine Trennung der Straße (mittels „Wendehammer“) für diese beiden Baugebiete vor. Neu gegenüber der alten Planung ist nun eine durchgehende Straßenführung durch Wolfsacker und Schafacker bis zur Friedrichsdorfer-Landstraße. Dadurch ist mit „Durchgangsverkehr“ zu rechnen. Dies gilt besonders für Verkehrsteilnehmer, welche die Ampelanlage an der Abzweigung Friedrichsdorferlandstraße/Güterbahnhofstraße umgehen wollen. Schon heute - seit dem in 2014 angelegten, provisorischen Schotterweg, der durch die beiden Planungsgebiete führt - ist dieses Verhalten in Verkehrsstoßzeiten zu beobachten.

Ausweislich der Planunterlagen ist die Straße „Im Wolfsacker“ als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ bezeichnet. Im Erörterungstermin wurde dazu erwähnt, daß über die konkrete Verkehrsregelung (verkehrsberuhigt oder 30 km Zone) noch zu befinden sei. Da diese Straße ohne einen Gehweg konzipiert ist, erscheint uns eine entsprechende Verkehrsregelung dringend geboten.

Eberbach, den 7. Juni 2016



Evelin Leger



Erich Pfister



Michael Quiring



Gerhard Reinmuth



Wolfgang Siebeck

Emig, Karl

Von: Gramlich und Partner <info@gramlich-und-partner.de>
Gesendet: Donnerstag, 9. Juni 2016 13:25
An: Heck, Roland; Emig, Karl; Koch, Steffen
Betreff: B-Planentwurf 83 "Wolfsacker" - Änderungswünsche Hermann Gramlich
Anlagen: Änderungswünsche Hermann Gramlich -Wolfsacker- 08.06.2016 .pdf

Sehr geehrte Herren,

anbei sende ich Ihnen ein Schreiben mit meinen Änderungswünschen zum B-Planentwurf "Wolfsacker".

Wie Ihnen bekannt ist, möchten ich mit meinen beiden Söhnen Jochen und Knut Gramlich auf dem mir zugewiesenen Baugrundstück ein Doppelhaus bauen.

Dazu sind verschiedene Änderungen des B-Planentwurfs notwendig.

Für ein Gespräch in Ihrem Hause zur Durchsprache unserer Punkte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Hermann Gramlich

Architektur- und Ingenieurbüro
Gramlich und Partner
Hirschbergstraße 53
74838 Limbach
Tel.: 06287/9203-0
Fax: 06287/9203-50

www.gramlich-und-partner.de
info@gramlich-und-partner.de

Die Inhalte dieser E-Mail einschließlich aller Angaben sind vertraulich.

Der Inhalt ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt.

Die Weitergabe, Kopie oder sonstige Verwendung außerhalb des konkreten Übersendungszwecks ist nicht gestattet.

Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte umgehend den Absender.

To: roland.heck@eberbach.de
karl.emig@eberbach.de
steffen.koch@eberbach.de



Gramlich und Partner · Hirschbergstraße 53 · 74838 Limbach

Hirschbergstraße 53
74838 Limbach
Telefon 06287 9203-0
Telefax 06287 9203-50
E-Mail: info@gramlich-und-partner.de
Internet: www.gramlich-und-partner.de

An die
Stadt Eberbach
z.Hd. Herrn Heck
Stadtbauamt
Leopoldsplatz 1
69412 Eberbach

08.06.2016

- Betreff:** - Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 83
„Wolfsacker“ in Eberbach
- Anregungen/Änderungswünsche zum
Bebauungsplanentwurf**
- Bezug:**
- Grundstück Lgb. Nr. 5926 des Herrn Hermann Gramlich
Im „Wolfsacker“
 - Verschiedene Besprechung in Ihrem Hause, u.a. am
04.02.2016 im Bauamt der Stadt Eberbach zusammen
mit Herrn Glup vom Planungsbüro Sternemann
 - Planzeichnungen des Herrn Hermann Gramlich für den
Neubau eines Doppelhauses auf seinem Bauplatz im
„Wolfsacker“ (Grundrisse und 3-D-Ansichts-
zeichnungen), die der Stadt Eberbach am 04.02.16
übergeben und dem Büro Sternemann am 17.02.16
zusätzlich per mail gesendet wurden.

Sehr geehrter Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Heck,

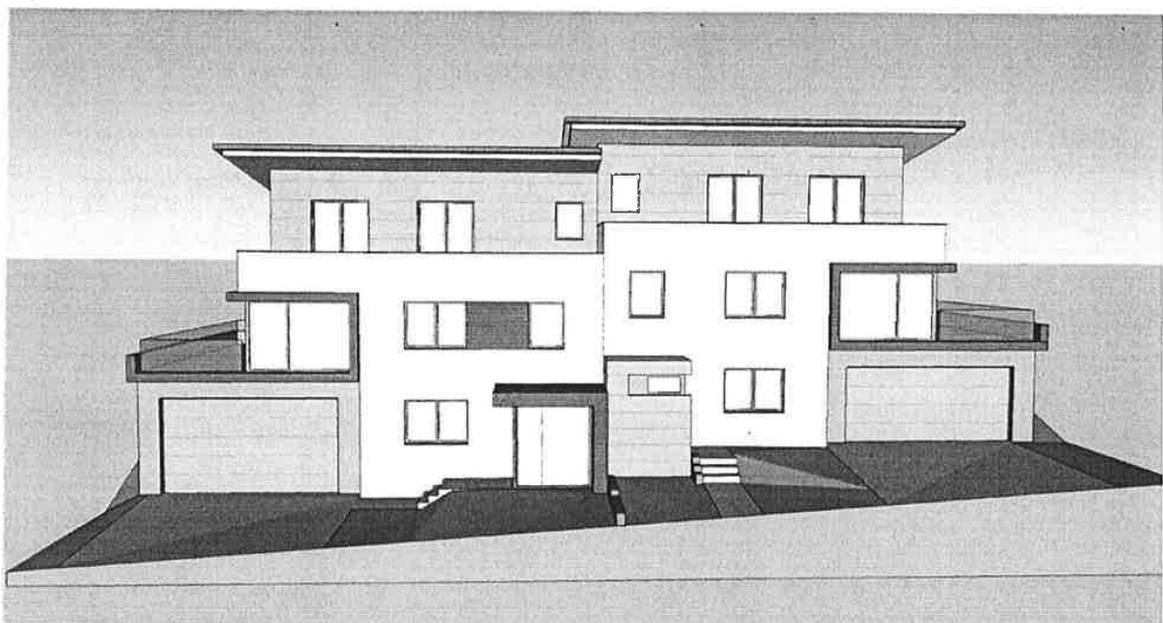
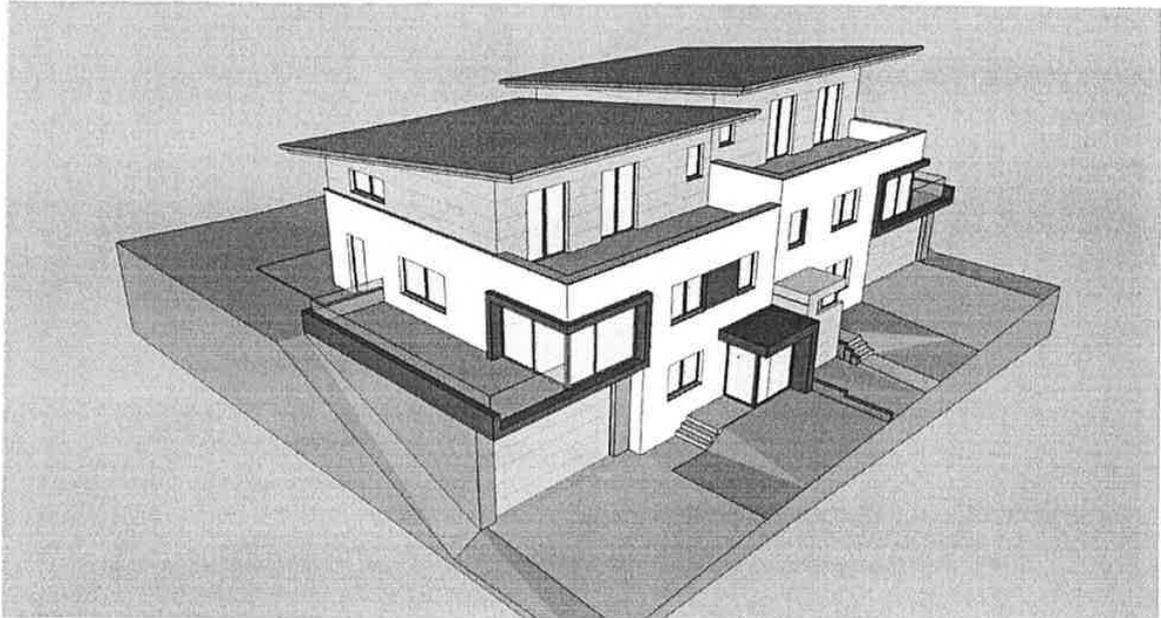
zu dem Bebauungsplanentwurf Nr. 83 „Wolfsacker“ habe ich verschiedene
Änderungswünsche.

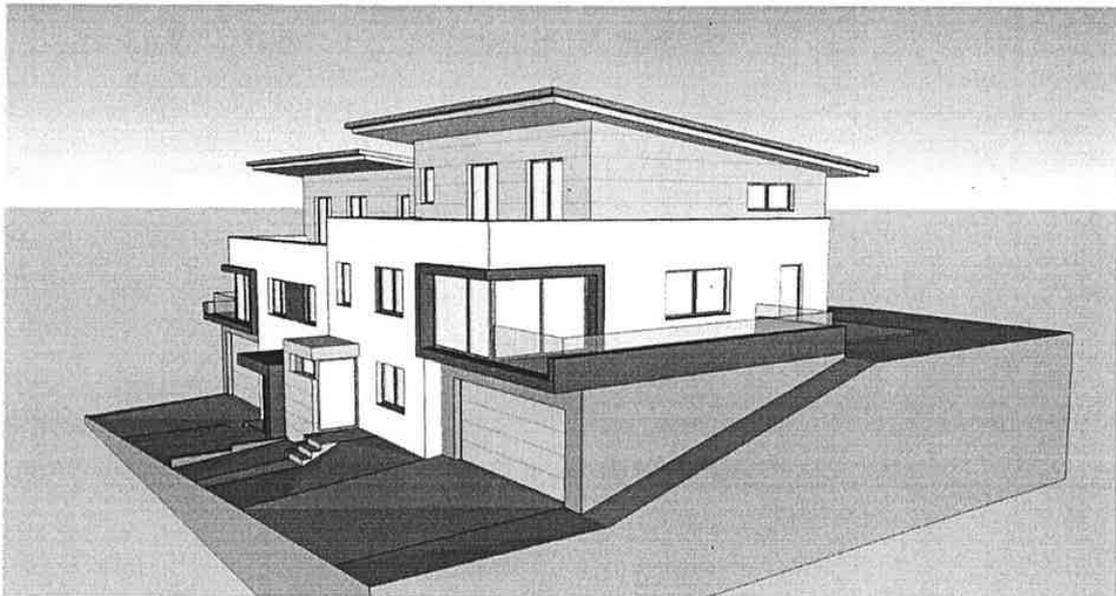
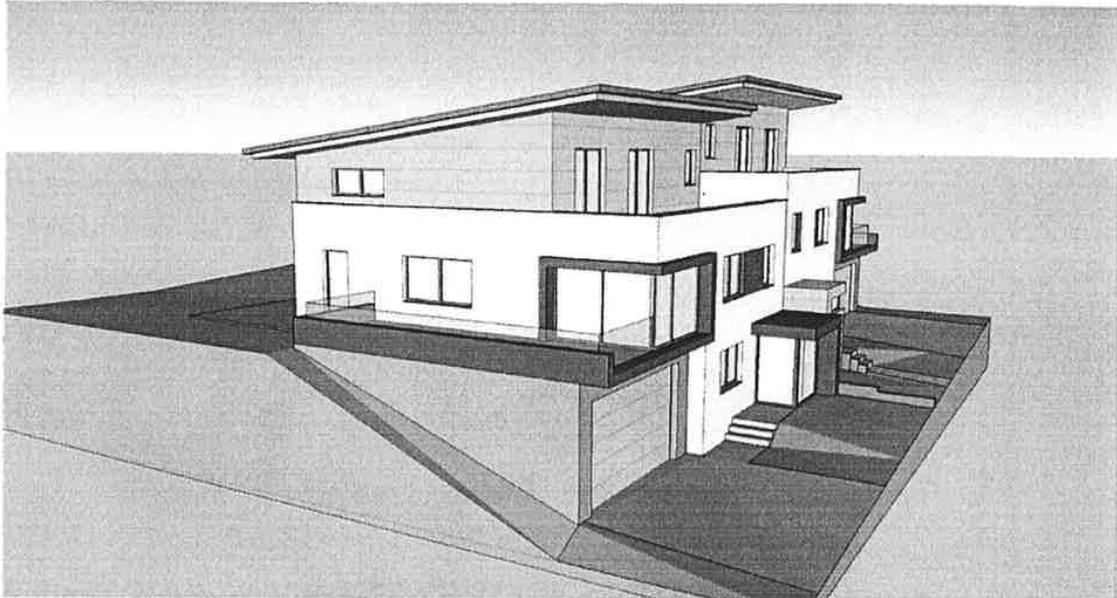
Das im „Wolfsacker“ liegende Grundstück Flst.Nr. 5926 mit einer Grundstücksfläche von
1045m² ist seit 1969 in meinem Besitz.

Wie am 04.02.2016 in Ihrem Hause zusammen mit Herrn Koch, Herrn Emig und Herrn Glup
besprochen, beabsichtigen wir auf dem uns zugeteilten Baugrundstück für meine beiden

Söhne Jochen und Knut Gramlich ein Doppelhaus zu errichten. Die Planunterlagen dafür hatten wir Ihnen ja bereits vorgestellt.

3-D-Darstellungen des geplanten Doppelhauses:





Um das Doppelhaus bauen zu können, müssten verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs geändert werden.

Im Einzelnen sind dies folgende Punkte:

Schriftliche und zeichnerische Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.3 Bauweise

Für mein Baugrundstück ist momentan nur eine Einzelhausbebauung zulässig. Die von uns geplante Doppelhausbebauung ist von dem geplanten Bauvolumen nicht größer als eine zulässige Einzelhausbebauung. Durch die Höhenabstufung der beiden Doppelhaushälften wirkt das Doppelhaus sogar kleinteiliger. Auch das Baufenster wird eingehalten. Wir bitten deshalb, wie auch bei den westlichen und südlich von meinem Grundstück gelegenen Grundstücken, eine Doppelhausbebauung zuzulassen.

1.4 Höhe der baulichen Anlage:

Die Traufhöhe für mein Baugrundstück beträgt im B-Planentwurf 6,50m. Bei den beiden östlich von meinem Grundstück gelegenen Bauplätzen beträgt die Traufhöhe 7,0m, obwohl die geplante Straße zu diesen beiden Bauplätzen hin ansteigt. Die dort entstehenden Wohnhäuser sind dadurch in der Trauf- und Firsthöhe deutlich höher (einmal durch die topographisch höhere Lage und zum anderen durch die 0,5m größere Traufhöhe). Dies führt zu einem störenden Städtebaulichen Höhensprung. Wir bitten deshalb, die Traufhöhe für mein Baugrundstück auch auf 7,0m zu erhöhen. Dadurch staffeln sich die Wohngebäude der Höhenlage der Straße folgend im gleichen Verhältnis zur Straße.

1.8 Standort für Garagen:

Für mein Baugrundstück ist eine Garagenfläche östlich des Baufensters bis zur Grundstücksgrenze eingezeichnet. Bei dem von uns geplanten Doppelhaus wird aber auch westlich des Baufensters eine Garage benötigt. Der B-Plan sieht zwischen den einzelnen Wohngebäuden Blickbezüge nach Norden zum Panoramaweg vor. Diese haben je Baugrundstück ein freies Sichtfeld von gesamt 3,0m.

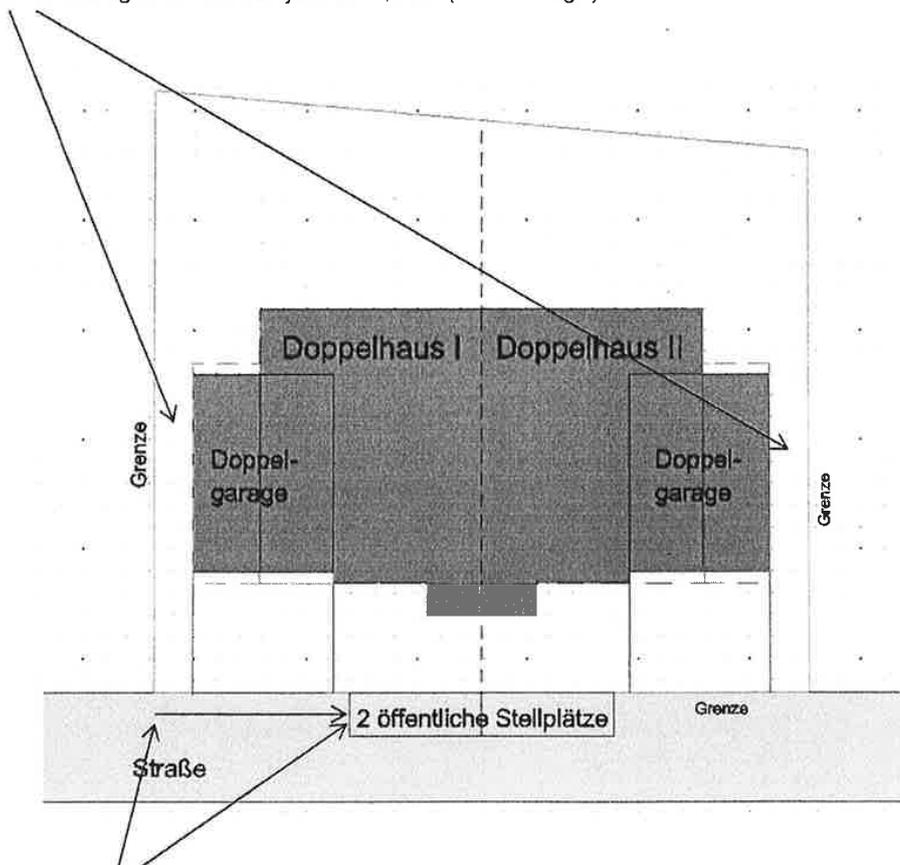
Unsere Doppelhausplanung berücksichtigt dies, in dem die Garagen von den Grenzen jeweils einen Abstand von 1,5m haben. Somit gibt es beidseits des Gebäudes jeweils einen Blickbezug von zusammen ebenfalls 3,0m. Wir bitten deshalb, die notwendigen beiden Garagenfenster einzuzeichnen. Das östliche Garagenfenster wird verkleinert, dafür kommt im Westen ein Garagenfenster hinzu.

Parkflächen im öffentlichen Straßenraum

Vor meinem Baugrundstück sind 2 öffentliche Stellplätze eingezeichnet.
 Durch die beiden notwendigen Garagenfenster müssten die beiden Stellplätze Richtung Osten so verschoben werden, dass sie mittig vor meinem Baugrundstück liegen. Dadurch können die beiden Garagen des Doppelhauses angefahren werden.
 Wir bitten Sie deshalb, die beiden öffentlichen Stellplätze in der Lage zu verschieben. Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze bleibt gleich.

Lageplan (unmaßstäblich) des geplanten Doppelhauses mit den beiden seitlichen Garagenfenstern:

Abstand Garage zur Grenze jeweils 1,50m (Blickbezüge)



Verschiebung der beiden öffentlichen Stellplätze

Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 83 „Wolfsacker“

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.1.2 Dachform

1.1.2 Dachform

Einseitig geneigte Pultdächer

Hier darf laut B-Planentwurf die max. sichtbare Wandscheibenhöhe 7,0m betragen.

Es gibt jedoch eine Ausnahme:

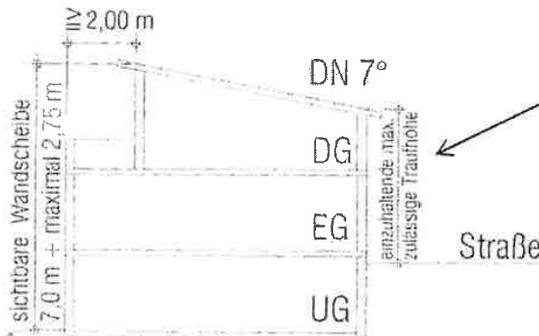
„Bei der Bauzeile nördlich des Straßenabschnittes „B-D“ (in diesem Straßenbereich liegt auch mein Grundstück) darf, abweichend von dem Satz 1 unter dem Begriff „einseitig geneigte Pultdächer“, die Höhe der straßenabgewandten sichtbaren Wandscheibe das Maß von 5,50m nicht überschreiten“.

Wir bitten hier, wie auch bei den anderen nicht nördlich des Straßenabschnittes B-D gelegenen Bauplätzen, die max. sichtbare Wandscheibenhöhe bei 7,0m zu belassen.

1.1.2 Dachform

Staffelgeschosse

Zeichnung aus dem B-Planentwurf

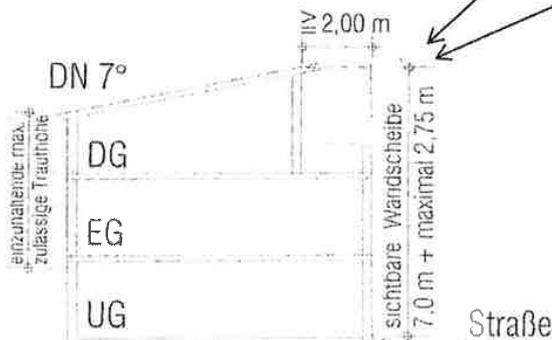


Bei dem von uns geplanten Doppelhaus mit Staffelgeschoss handelt es sich genau um die oben abgebildete Bauform mit 2m zurück versetztem Dachgeschoss über die ganze Länge und einer Dachneigung von 7 Grad.

Jedoch ist unser Gebäude anders zur Straße angeordnet.

Der Balkonbereich/die hohe Wandscheibe zeigt zur Straße.

Zusätzliche Zeichnung mit gespiegeltem Gebäude



Wir bitten deshalb, auch eine Zeichnung mit gespiegeltem Gebäude in den B-Plan mit auf zu nehmen.

1.1.3 Dachfarbe/-material:

Im B-Planentwurf sind nur Ton- oder Betondachsteine zulässig.

Bei der möglichen Dachneigung von 7° ist jedoch technisch eine Ziegel- oder Betondachsteindeckung nicht möglich. Es gibt zwar einen Hersteller, der seit kurzem Dachziegel mit einer Mindestdachneigung von 7° anbietet. Bei diesem System erbringt aber nicht die Ziegel-/Betondeckung die Dachdichtigkeit. Diese muss durch ein spezielles Unterdach, das wie eine Flachdachabdichtung ausgeführt werden muss, hergestellt werden. Hierbei handelt es sich nicht um ein klassisches Regensicheres Unterdach, sondern praktisch um eine verschweißte Flachdachabdichtung. Dieses System nimmt also in Kauf, dass Wasser durch die Ziegel-/Betondachsteine in größeren Mengen durchdringt und dann von der Folienabdichtung abgeführt wird.

Dieses System ist noch nicht über viele Jahre erprobt. Es entspricht somit nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Wir schlagen deshalb vor, dass neben den Ziegel- und Betondachsteinen auch Blech-Doppelstehfalzdeckungen mit Titan-Zinkblech oder gefärbtem Aluminiumblech in den entsprechenden Farbtönen (grau bis anthrazit) zugelassen werden.

Im Fassaden-/Außenwandbereich sind auch jetzt schon im B-Planentwurf Metall-/Blecfassaden zulässig.

1.2.1 Außenwände, Materialien

Wir schlagen vor, dass neben den im B-Planentwurf aufgelisteten Materialien auch großformatige Faserzementplatten zulässig sind. Sie bestehen praktisch aus dem gleichen Material wie die zugelassenen Sichtbetonfassaden. Es handelt sich um eine Wetterbeständige, moderne Fassadengestaltung, die nicht brennbar ist und sich mit den Putzflächen sehr gut ergänzt.

Beispielfoto Faserzement-Fassade:



5. PKW-Stellplätze:

Im B-Planentwurf wird vorgegeben, dass abweichend von der LBO die Stellplatzverpflichtung erhöht wird.

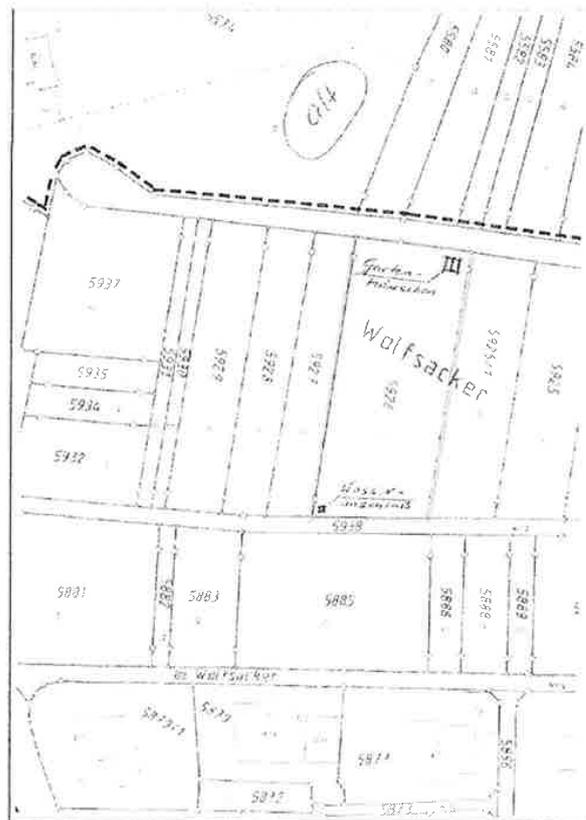
Wir schlagen vor, dass zumindest die Grenze für die Zulässigkeit von nur 1 Stellplatz je Wohnung von jetzt 40m² auf 75m² erhöht wird. Bei dieser Wohnflächenbetrachtung sollen Balkon und Terrassenflächen unberücksichtigt bleiben, also nicht mit angerechnet werden. Das Baugebiet „Wolfsacker“ liegt Stadtnah. Auch der ÖPNV (Bahn und Bus) sind fußläufig zu erreichen. Ansonsten benötigt jedes Wohnhaus mit kleiner Einliegerwohnung 4 Stellplätze.

Sonstiges:

Gartenhäuschen:

Als ich im Jahre 1969 das Grundstück Flst.Nr. 5926 gekauft habe, stand hier bereits das damals baurechtlich genehmigte Gartenhaus, das auch heute noch Bestand hat. Ich habe das Gartenhaus mit Betonbodenplatte damals zusammen mit dem Grundstück erworben und dafür einen zusätzlichen Betrag von 4.000.-DM bezahlt.

Das Gartenhaus soll deshalb auch wieder in die Planunterlagen des B-Planes eingezeichnet werden. Ebenso muss es als Bestandsgebäude in den amtlichen Lageplan übernommen werden.



Fazit:

Wir würden Sie bitten, unsere zuvor aufgeführten Änderungen in den Bebauungsplan zu übernehmen, damit das von meinen Söhnen und mir geplante Doppelhaus in der vorgelegten Form gebaut werden kann.

Dieses Doppelhaus entspricht in der Bauweise (Gestaltung, Dachneigung, Dachform, Staffelgeschoss, etc.) der im B-Planentwurf vorgesehenen Bauweise im Baugebiet „Wolfsacker“. Es passt sich in Größe und der modernen Gestaltung sehr schön in das Baugebiet ein.

Zusammenfassend müssten dazu für mein Grundstück folgende Punkte des Bebauungsplanentwurfs geändert werden:

1. Ergänzung der Einzelhausbebauung um eine Doppelhausbebauung in der Nutzungsschablone
2. Erhöhung der Traufhöhe von 6,50m auf 7,0m
3. Entfall der Abminderung unter 1.1.2 örtliche Bauvorschriften bei einseitig geneigten Pultdächern der sichtbaren Wandhöhe auf der straßenabgewandten Gebäudeseite von 5,5m => auch hier Erhöhung auf 7m
4. Änderung des Garagenfensters (Verkleinerung auf der Ostseite und zusätzliches Garagenfenster auf der Westseite)
5. Verschiebung der beiden öffentlichen Stellplätze nach Osten.
6. Ergänzung der Dachdeckungsmaterialien um eine Blech-Stehfalzdeckung.

Mir ist bewusst, dass es sich hier um viele Änderungen handelt. Letztendlich geht es aber nur darum, dass ein Doppelhaus in der vorgelegten Form, das sich städtebaulich und architektonisch wunderbar in das Baugebiet einpasst, gebaut werden kann. Nachfolgend habe ich einen Vergleich mit einem Gebäude, das nach den Festsetzungen des B-Planentwurfs ohne Befreiungen und Ausnahmen gebaut werden könnte, zeichnerisch dargestellt. Spätestens hier lässt sich erkennen, dass das von uns geplante Doppelhaus eine deutlich bessere Lösung darstellt und die Änderungen des B-Planentwurfs rechtfertigen.

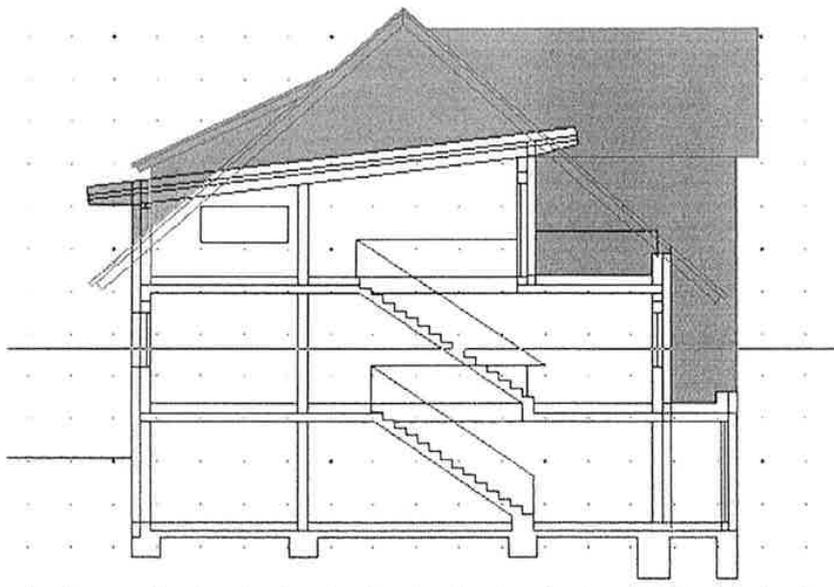
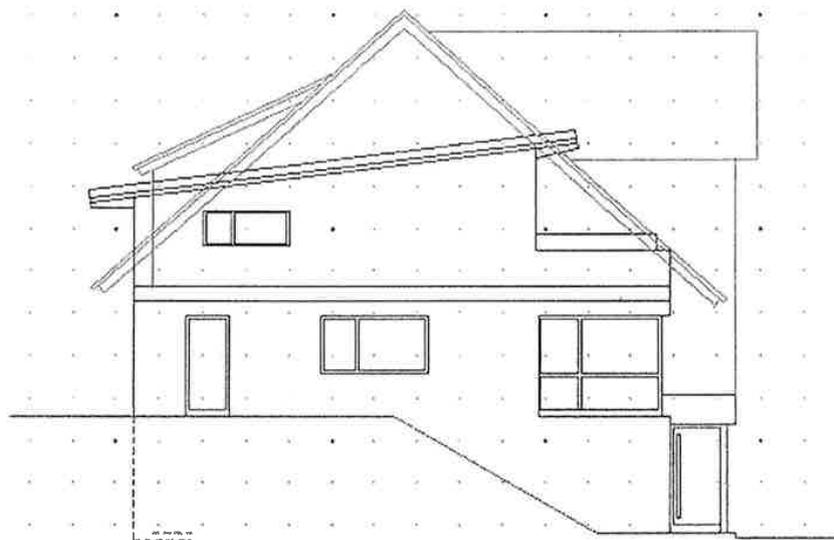
Zum Vergleich:

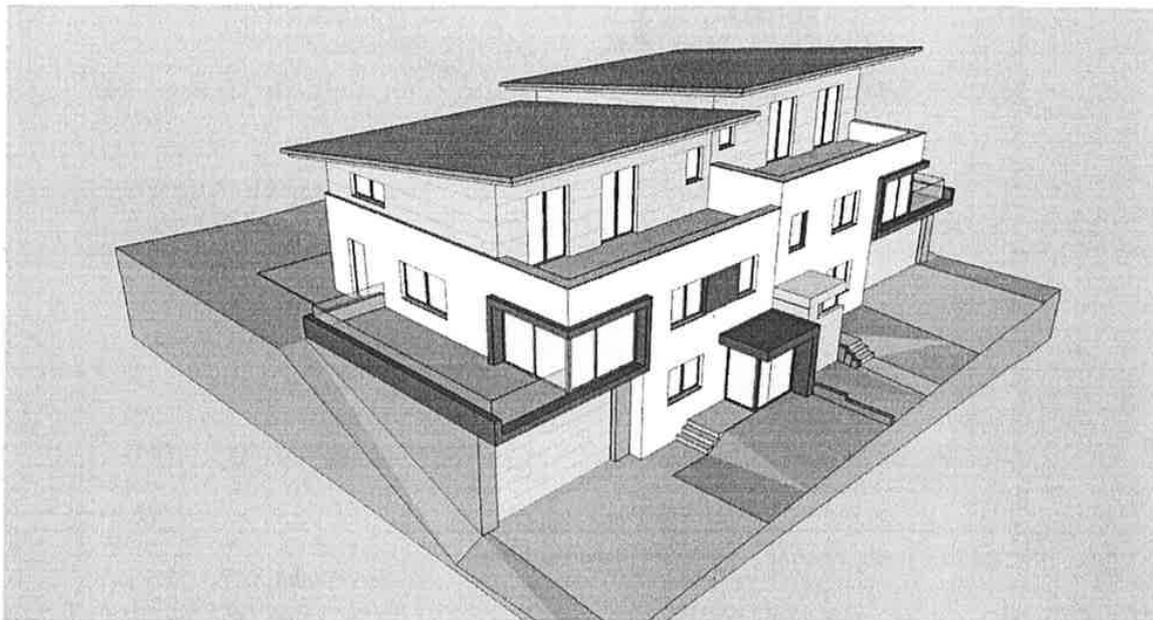
Vergleich unseres geplanten Doppelhauses mit einer nach den Vorgaben des B-Planentwurfs „Wolfsacker“ möglichen Bebauung.

Bei dem rot gezeichneten Gebäude sind alle Vorgaben des B-Planentwurfs eingehalten.

Bei dem schwarz dargestellten Gebäude handelt es sich um unsere Doppelhausplanung, für deren Umsetzung die vorgenannten B-Plan-Änderungen notwendig sind.

Die Gegenüberstellung zeigt deutlich, dass die geplante Doppelhausbebauung städtebaulich und architektonisch wunderbar in das Baugebiet „Wolfsacker“ passt und „keinem weh tut“.



Geplantes Doppelhaus:

In unseren verschiedenen Gesprächen in Ihrem Hause hatten wir den Bau eines Doppelhauses in der vorliegenden Form mit Planzeichnungen vorgestellt und besprochen.

Bei dem Gespräch am 04.02.2016 waren auch der Stadtbaumeister Herr Koch und der Leiter der Bauverwaltung Herr Emig anwesend. Auch Sie fanden die moderne Planung sehr ansprechend und hatten uns zu verstehen gegeben, dass Sie sich das oben dargestellte Doppelhaus im „Wolfsacker“ auf unserem Grundstück gut vorstellen können.

Wenn eine Doppelhausbebauung in der vorgelegten Form nicht möglich ist, macht eine Umwandlung meines Grundstückes Flst.Nr. 5926 in ein Baugrundstück für mich keinen Sinn.

Für eine Durchsprache der vorgenannten Punkte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Hermann Gramlich

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Gramlich'.

Emig, Karl

Von: Wolfgang Siebeck <Siebeck@t-online.de>
Gesendet: Montag, 12. September 2016 20:45
An: Stadt
Cc: Emig, Karl
Betreff: Erhebliche Wildschwein-Schäden am Ohrsberg

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Sehr geehrte Damen und Herren,

in o.g. Sache hatte ich mit Ihnen bereits 2014 korrespondiert und verweise auf meine e-mails nebst Fotos vom 9. und 10.7.2014; Kopie s.u.

Wir folgten damals dem Rat Ihres sehr geehrten Herrn Riedel / Stadtförsterei und errichteten einen stabilen „Doppelstab-Mattenzaun“, der unseren Gartenbereich gegen das Eindringen von Wildschweinen schützt. Uneingezäunt ließen wir allerdings den Bereich unseres Hofes mit Parkplatz.

Dieses Jahr ist nun erneut eine erhebliche Wildschweinplage zu beklagen, nicht nur am Friedhof, sondern gerade auch in den Gärten am Wolfsacker, wo es die Wildschweine besonders auf ordentlich gepflegte Rasenflächen abgesehen haben. Verwilderte Flächen bleiben weitgehend verschont.

In den letzten Nächten waren Wildschweine aktiv:

1. In der Blumenrabatte an der Hoffläche unseres Hauses im Wolfsacker 8 (Flurstück Nr. 5847), wo wir - wie vermerkt - keine Umzäunung haben. Hier erstmals in der Nacht vom 11./12.9.2016. Ferner in direkter Nachbarschaft zu unserem Haus:
2. Flurstück Nr. 5898 (Herr Cellarius), wo nun an insgesamt vier Nächten Wildschweine gewühlt hatten.
3. Flurstücke Nr. 5881 (Herr Noe ?) und 5883 (Herr Deschner) . Hier sind die Wildschweine erstmals in der Nacht vom 11./12.9.2016 eingefallen und haben (bisher kleinere) Schäden angerichtet.

Wir bewohnen seit rd. 35 Jahren unser Haus im Wolfsacker, ein derartiges Geschehen hat sich in den Jahren bis 2014 noch nie ereignet. Nun ist aber festzustellen, daß sich diese höchst unerfreuliche Entwicklung fortsetzt und noch intensiviert.

Zu Bedenken sind hier auch die evtl. Auswirkungen auf Interessenten für das künftige Neubaugebiet Wolfsacker/Schafacker. Bauherren - so sie sich nicht durch diese Risiken ganz abschrecken lassen - werden gut beraten sein, ihre Hausgrundstücke durch massive Umzäunung gegen Wildschweinbesuch zu schützen.

M.E. ist es geboten, die Stadtverwaltung hier auf dem Laufenden zu halten und dazu beizutragen, daß in Sachen Wildschweinschäden nicht nur auf den Friedhof geschaut wird, sondern auch auf das Wohn-Gebiet Wolfsacker / Schafacker.

Für eine Stellungnahme insbesondere zu den hier durchführbarer Abwehrmassnahmen wäre ich sehr dankbar.

Herrn, Emig / Bauamt gebe ich Kopie im Hinblick auf die vorgenannten Bauplanungsmaßnahmen.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Siebeck

Wolfgang Siebeck
Im Wolfsacker 8
69412 Eberbach
T +49 6271 2178
F +49 6271 77602
ACHTUNG NEUE EMAIL: siebeck@me.com

Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

Von: Wolfgang Siebeck <siebeck@me.com>

Betreff: Wtr: Weitere erhebliche Wildschwein-Schäden am Ohrsberg

Datum: 10. Juli 2014 um 11:45:47 MESZ

An: stadt@eberbach.de, Bernecker Klemens <Klemens.Bernecker@Eberbach.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf mein e-mail in o.g. Sache von gestern (s.u.) darf ich mich beziehen.

Heute Nacht sind weitere erhebliche Schäden entstanden. Dies geschah wohl in der Zeit zwischen 23:30 und 0:30 Uhr. Während wir das WM-Halbfinal-Fussballspiel schauten, sind direkt vor unserem Wohnzimmerfenster die Wildschweine von uns unbemerkt "tätig" gewesen, haben die Rasenfläche weiter umgewühlt, vor der Haustüre noch einen großen Kothaufen hinterlassen und sie haben sich auch offensichtlich auch nicht daran gestört, dass im Haus noch volle Beleuchtung war. Angesichts solcher Vorgänge scheint es uns ratsam, in den Abendstunden die Balkontüre künftig verschlossen zu halten !

Wir bewohnen seit 31 Jahren unser Haus im Wolfsacker, ein derartiges Geschehen hat sich bisher noch nie ereignet.

Der Unterzeichner wandte sich gestern noch telefonisch an das Ordnungsamt und erhielt von Frau Preisendörfer, einige Auskünfte und auch Tipps zur Abwehr dieser Wildschweinplage.

U.E. ist es für geboten, die Stadtverwaltung hier auf dem Laufenden zu halten und wir dürfen auch bitten, auf unsere gestern aufgeworfenen Fragen Stellung zu nehmen. Wegen geeigneter, rasch durchführbarer Abwehrmassnahmen wenden wir uns - zwecks Beschleunigung - mit Kopie dieses e-mails an Ihren sehr geehrten Herrn Bernecker.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Siebeck

Wolfgang Siebeck
Im Wolfsacker 8
69412 Eberbach
T +49 6271 2178
F +49 6271 77602
ACHTUNG NEUE EMAIL: siebeck@me.com

Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

Von: Wolfgang Siebeck <siebeck@me.com>
Betreff: Erhebliche Wildschwein-Schäden am Ohrsberg
Datum: 9. Juli 2014 11:27:12 MESZ
An: stadt@eberbach.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit einiger Zeit sind Wildschwein-Schäden am Ohrsberg zu beobachten. Anfangs waren hier nur Wegränder und frei zugängliche Wiesen betroffen. Seit kurzem werden die Wildschweine immer dreister, sie dringen auch in Gartenanlagen und neuerdings auch in die Gärten von Privathäusern ein; siehe die beiden Fotos unseres Hausgarten "Im Wolfsacker 8".

Dieser Schaden ereignete sich heute Nacht, er bezieht sich zudem (auf dem Foto nicht zu sehen) auch auf einen weiteren Teil des Garten und umfasst eine zerwühlte Fläche von insgesamt ca. 50 qm. Angesichts dieses Umfangs muss der Schaden von einer ganzen Rotte von Wildschweinen verursacht worden sein. Mit weiteren Verwüstungen ist nach Lage der Dinge zu rechnen.

Ich habe folgende Fragen:

1. Wer haftet für solche Schäden und für geeignete Abwehr-Maßnahmen ?
2. Welche Abwehr-Maßnahmen werden durch die Verantwortlichen empfohlen ?
3. Wir - und wahrscheinlich auch andere Ohrsberg-Anwohner - fühlen uns außerdem erheblich gefährdet ! Wer gibt Rat und Auskunft, wie man sich bei einer evtl. (nächtlichen) Begegnung mit diesen Wildtieren zu verhalten hat, um eine Gefährdung an Leib und Leben möglichst zu vermeiden ?
4. Das Gebiet Wolfsacker am Ohrsberg wird bekanntlich z.Zt. für eine Bebauung erschlossen. Wie läßt sich diese Wildschwein-Plage nachhaltig bekämpfen, um zu vermeiden, daß die fraglichen Bauplätze einen Wertverlust erleiden, evtl. sogar von Bauinteressenten gemieden werden ?

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Siebeck

Wolfgang Siebeck
Im Wolfsacker 8
69412 Eberbach
T +49 6271 2178
F +49 6271 77602
ACHTUNG NEUE EMAIL: siebeck@me.com





Wolfgang Siebeck
Im Wolfsacker 8
69412 Eberbach
siebeck@me.com